بسم الله الرحمن الرحيم

عقد ايجار معارض

بعون الله وتوفيقه إنه في يوم (الموافق   /   /٢٠١٥م والموافق /   /١٤٣٦هـ / تم الاتفاق والتراضي بين كل من :

1. **السيد / منيرة حامد معتق الجهني (سعودية الجنسية) بموجب سجل مدني رقم (١٠٥٩٦٠٥٧٤٩) صادر من المدينة المنورة (الطرف الأول – المؤجر ويمثلها الوكيل الشرعي السيد : مشعل حمدان العلوني بموجب وكالة صادرة من كتابة العدل بالمدينة رقم (٣٦٩٨٤٩٦٣) .**
2. **السيد / جمعية الإعاقة الحركية بموجب سجل الجمعية رقم/ ٣٧٦ وتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٨هـ وعنوانه ص. ب ٣٢٥٠٧٥ رمز بريد ١١٣٧١ ويشار إليه في هذا العقد بـ (الطرف الثاني) ويمثلها السيد:طالع دخيل الله حميد المطرفي (سعودي الجنسية) بموجب سجل مدني رقم (١٠١١٠٢٢٨٩٢)صادرة من المدينة المنورة .**

تمهيـــد :

لما كان الطرف الأول مستثمراً للمعارض الواقعة بالمدينة المنورة على الدائري الثاني بموجب عقد استثمار مسبق بتاريخ   /   / ١٤هـ ويحق له بموجب عقده مع المالك الرئيسي التأجير للغير وتحمله وحده كامل المسئولية في حال أجر للغير وقام الغير بصرف مبالغ تجهيز لهذه المعارض ثم قام أو طلب المالك برفع دعوى إخلاء عليه أي الطرف الأول .

ولما كان الطرف الثاني قد رغب في استئجار المعارض المشار إليها لاستثمارها حسب مدة هذا العقد التي لا تزيد عن المدة المحددة للطرف الأول في استثماره للمعارض مع المالك الرئيسي وبما يتلاءم مع طبيعة هذا الاستثمار فقد اتفق الطرفان المذكوران أعلاه وهما بكامل الأهلية الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً، وتراضيا بينهما على بنود العقود الواردة فيما يلي :

البند الأول :

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له ومفسر لجميع بنوده.

البند الثاني :

أجر الطرف الأول للطرف الثاني بموجب هذا العقد المعارض الواضحة المعالم والمحدودة والواقعة بالمدينة المنورة وعلى الدائري الثاني، وذلك بغرض استثمارها في مجال فرع جمعية الاعاقة الحركية للكبار (حركية) بالمدينة المنورة

البند الثالث :   (مدة العقد)

اتفق الطرفان أن تكون مدة الإيجار بهذا العقد هي (٥ سنوات) غير ملزمة للطرف الثاني ، حيث روعي في ذلك مدى نجاح الاستثمار في هذا المكان من عدمه وفي حال نجحت مشاريع وتجارة الطرف الثاني في هذا المكان يجوز للطرفين إبرام عقد جديد بعد انتهاء هذا العقد وفقاً لاتفاق جديد وبشروط جديدة على أن يتم ذلك قبل نهاية مدة هذا العقد بثلاثة أشهر ، وإذا لم يعبر أو يخطر الطرف الثاني الطرف الأول برغبته في التجديد أو عمل عقد جديد يعتبر العقد منتهيا من تلقاء نفسه .

البند الرابع :   (القيمة الايجارية)

تفق الطرفان أن القيمة الايجارية للمعارض سنوياً مبلغ وقدره (٥٢٠,٠٠٠ ريال) فقط خمسمائة وعشرون الف ريال سنوياً تدفع على دفعتين أو دفعة كاملة على أن يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بسند استلام يدل على ذلك ويعتبر سند إيداع المبلغ في حساب الطرف الأول رقم ---------- على بنك –

سند على استلامه الإيجار ويعتبر سند القبض الصادر من الطرف الأول المؤجر وعلى مطبوعاته أو قسيمة إيداع المبلغ في حساب الطرف الأول هما وحدهما ما يثبتان استلام الطرف الأول لقيمة الإيجار ولا يعتد بأي خطاب أو سند أو ورقة غيرها مهما كان شكلها ومصدرها وما عليها من أختام .

البند الخامس : (التأخير في دفع قيمة الايجار)

في حالة التأخير من الطرف الثاني عن دفع قيمة الإيجار في موعد أقصاه (شهر) من تاريخ استحقاق دفع قيمة الإيجار فإنه ملزم بإخلاء الموقع دون أي مماطلة وللطرف الأول الحق في اتخاذ كافة الإجراءات النظامية والشرعية لمطالبة الطرف الثاني بالقيمة الايجارية المستحقة، بما فيها دفع مصاريف تكاليف المحامي في حالة صدور الحكم ضده بواقع ١٠% من قيمة ايجار سنة واحدة ، يقر الطرف الثاني المستأجر بأن هذا العقد بمثابة سنداً تنفيذياً في حقه في حال تأخيره في سداد القيمة الإيجارية المستحقة عليه ومن حق الطرف الأول تقديمه لجهات التنفيذ مباشرة للعمل به وتنفيذ الإخلاء المباشر للطرف الثاني المستأجر .لا يحق للطرف الثاني المستأجر سحب أو نقل أي من الأغراض أو التجهيزات بالمعارض إلا بعد وفائه بجميع ما يستحق عليها من مبالغ إيجاريه ويحق للطرف الأول المؤجر أتخاذ الإجراءات التحفظية والحجز على جميع ممتلكات وتجهيزات وبضائع الطرف الثاني في المعارض لحين وفائه بسداد قيمة الإيجار المستحق عليه أو اي نسبة من قيمة الإيجار عن الأيام التي يكون قضاها أو التي تأخر فيها عن نقل أمتعته وتسليم وأخلاء العقار .

البند السادس : (حالة العين المؤجرة)

يقر الطرف الثاني أنه قد عاين العين محل هذا العقد (المعارض) دورين معاينة تامة نافية للجهالة على أرض الواقع وحسب ما هي قائمة عليه في حال معاينتها ووجدها خالية من أي عيوب ظاهرة يحول دون الانتفاع بها طبقا للغرض الذي تم التعاقد من أجله ووجدها صالحة وبشكل جيد للغرض الذي استأجرها من أجله وأنها تفي بالغرض الكافي والكامل من الإيجار دون اي ملاحظات تذكر وعليه تسليمه لها بالحالة التي كانت عليها وقت استلامها في تاريخ تسليمه لها .

البند السابع : (التنازل للغير)

يحق للطرف الثاني التأجير للغير لكامل المعرض أو جزء منه .

البند الثامن : (التأجير من الباطن)

لا يحق للطرف الثاني بموجب هذا العقد تأجير كامل العين للغير من الباطن أو جزء منها إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول .

البند التاسع : (المحافظة على العين المؤجرة وصيانتها وما عليها من إنشاءات)

يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على العين المؤجرة وما عليها من إنشاءات طبقا لبنود العقد وملحقاته طيلة مدة سريان العقد ، ويجب عليه تسليم العين خالية من أي عيب يحول دون الانتفاع بها، وإذا حدث خلاف ذلك يلتزم الطرف الثاني بدفع قيمة ما تم اتلافه وإصلاحه على نفقته الخاصة.

ومن ذلك أيضاً:

(أ)– يلتزم المستأجر طيلة فترة سريان هذا العقد بصيانة مباني العين المؤجرة على نفقته الخاصة لكافة عناصر المأجور ومكوناته شاملة الأعمال الكهربائية والصحية والميكانيكية والممرات والصرف الصحي ، دهن الجدران والأبواب وإزالة كآفة الأضرار كما يلتزم بالمحافظة عليها وتسليمها عند نهاية عقد الإيجار إلى المالك بالحالة التي استلمها بها مع مراعاة الاستهلاك العادي .

(ب)– يلتزم الطرف الثاني باستخراج كافة تصاريح الدفاع المدني اللازمة لمطابقة المبنى لقواعد وإجراءات السلامة ، على أن يلتزم الطرف الأول بجميع التكاليف المادية والتبعات المترتبة على تلك التصاريح .

(ج)– يلتزم الطرف الأول للطرف الثاني عند قيامه بأعمال الصيانة الوقائية وأعمال الإصلاح التي قد تطرأ على العين المؤجرة أن يقدم له (عند الحاجة إلى ذلك) الخرائط التفصيلية للأعمال الإنشائية والكهربائية والميكانيكية والسباكة كما هي في الواقع بعد إنهاء أعمال إنشاء العين المؤجرة.

البند العاشر : (براءة الذمة)

تبرأ ذمة الطرف الثاني تجاه الطرف الأول عند نهاية مدة سريان العقد واستلام الطرف الأول العين وما عليها من إنشاءات بالحالة التي كانت عليها عند تسليمها له والتي تم إنشاؤها طبقا لبنود هذا العقد وملحقاته واستيفاء الالتزامات الآتية:

١. سداد كامل قيمة الإيجار السنوي المحددة في العقد.
٢. سداد كافة مصاريف استهلاك المياه والهاتف والكهرباء والصرف الصحي والخدمات الأخرى .
٣. سداد كافة التزاماته التعاقدية مع الشركات والمؤسسات وخلاف ذلك من الالتزامات التعاقدية الأخرى مع الغير.

البند الحادي عشر : (التزامات الطرفين)

يلتزم الطرفان بتنفيذ جميع الشروط الآتية:

١. يلتزم الطرف الأول بعدم مطالبة الطرف الثاني بأي زيادة في القيمة الإيجارية في المستقبل خلال مدة هذا العقد حيث أن قيمة الإيجارية الحالية قد روعي فيها هذه الزيادة المستقبلة واقر الطرف الأول بسقوط حقه في طلب اي زيادة في الإيجار للمعارض محل هذا العقد طيلة مدة هذا العقد المقررة بـ (خمس سنوات)
٢. يلتزم الطرف الأول بعدم مطالبة الطرف الثاني بالخروج من العين التي قام بتجهيزها ودفع وانفق في تأثيثها وتجهيزها مبالغ مالية كبيرة حتى نهاية مدة العقد .
٣. يتحمل الطرف الثاني جميع الغرامات المادية والمعنوية والأضرار الناتجة عن أخطائه أو أخطاء أحد تابعيه ، وهو مسئول أمام كافة الهيئات والمصالح الحكومية عن أي حادث أو ضرر يقع بخصوص ذلك.
٤. على الطرف الثاني أتباع جميع وسائل السلامة في المنشأة وتنفيذ جميع التعليمات التي يفرضها النظام الخاص للإسكان أو الدفاع المدني ، وتعتبر جميع وسائل السلامة من الأصول الثابتة ولا يحق للطرف الثاني إزالتها من المنشأة عند نهاية مدة هذا العقد.
٥. يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الالتزامات المادية والمعنوية ((إذا ثبت تفريطه)) تجاه الغير وتجاه جميع الجهات المعنية في حالة حدوث حريق – لا سمح الله – ويتحمل وحده كافة المسؤوليات ، وفي حالة حدوث حريق في الشقق الفندقية المجاورة للعين المؤجرة يلتزم الطرف الأول بتبعات ذلك كله .
٦. إذا رغب المستأجر في إخلاء العين حسب البند الثالث من هذا العقد (مدة العقد) عليه إشعار الطرف الأول قبل ثلاثة أشهر من تاريخ إخلائه ويكون ذلك بخطاب موجه للطرف الأول.

البند الثاني عشر : (حالة التأخير في الاستفادة)

في حالة تأخر الطرف الثاني في الاستفادة من العين سواء كان ذلك بإرادته أو خارج عن إرادته فإن الطرف الأول لا دخل له بذلك ولا يحق للطرف الثاني تأخير دفع قيمة الايجار أو الرجوع على الطرف الأول بأي تعويض أو عذر في مدة العقد ويعتمد تاريخ سريان بداية العقد الذي وقع عليه الطرفان.

البند الثالث عشر : (أحكام عامة)

- اتفق الطرفان أن تاريخ بداية سريان العقد من ....
- يحظر على الطرف الثاني ارتكاب أعمال تتنافى مع الآداب والأخلاق الإسلامية السمحاء والعادات والتقاليد السائدة حسب الأنظمة المعمول بها في المملكة خلال مدة العقد، وقدسية المدينة المنورة.
- في حالة انتهاء مدة العقد لا يحق للطرف الثاني إخراج اي ممتلكات خاصة به من العين المؤجرة محل العقد إلا بعد وفاء كامل الالتزامات الواردة في هذا العقد، ويحق للطرف الأول التصرف فيها لسداد التزامات الطرف الثاني المتأخرة .
- يسرى على هذا العقد جميع الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى الطرفين التقيد التام بذلك وعدم مخالفته.

البند الرابع عشر : (طريقة حل الخلافات)

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للأنظمة والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية وفي حالة نشوب خلاف بين الأطراف حول تنفيذ أو بنود هذا العقد أو تحديد التزامات كل طرف يتم التسوية بقدر المستطاع بينهم بالطرق الودية وفي حالة تعذر ذلك يحال الخلاف الى الجهات القضائية المختصة بالفصل في اي نزاع يتعلق بهذا العقد.

البند الخامس عشر :

يقر الطرفان أنهما قد اطلعا على بنود هذا العقد ويعتبر توقيعهم بمثابة إقرار منهم على صحة ما جاء فيه وملزم لهما وعند صدور أي مخالفة من المخالفات التي تخل عادة بالعقود من قبل الطرف الثاني فإن العقد يعتبر لا غيا وعلى الطرف الثاني إخلاء المتعاقد عليه فوراً وتسليم أجرة السنة التي حصلت فيها المخالفة.

البند السادس عشر : (الإخطارات والمراسلات)

يتم إرسال كافة الإخطارات والمراسلات موضوع هذا العقد بالبريد أو بالاستلام المباشر على العناوين الموضحة في مقدمة هذا العقد .

البند السابع عشر :

يتحمل الطرف الثاني فواتير الكهرباء ويجب تصفية الكهرباء في حالة انتهاء العقد او ترك المحل، وفي حالة انقطاع الماء يتم الاشتراك بالمناصفة مع العمارة في مبالغ ماء المشترى .

شروط عامة

١. يحظر على الطرف الثاني وضع أي بضائع أو أثاث وخلافه في الممرات أو المواقف أو السلالم أو المداخل أو وضع أثقال وأحمال تزيد طاقتها عن قدرة تحمل العين المؤجرة .
٢. يلتزم الطرف الثاني من طرفه أو من طرف المستأجرين الآخرين من قبله المحافظة على شرف المدينة المنورة ومجاورة المسجد النبوي الشريف بالابتعاد عن أي تصرف من شانه الإخلال بحرمة المدينة المنورة.
٣. عمل احصائية وجرد لكل محتويات المعارض وتسليمها حالة انتهاء العقد او تسليم المعارض ، ولا يحق للطرف الثاني عند إخلاء العين المؤجرة اخذ المنقولات المثبتة التي في نزعها من العين المؤجرة وأخذها إلحاق ضرر أو تشويه المبنى .
٤. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على الهدوء وراحة الجيران ، والتقيد بأي تعليمات تصدر من الجهات المختصة وبالعرف وبالقواعد الشرعية ، كما يمنع عليه بطريقة مباشرة أو غير مباشرة القيام بأي أعمال أو تصرفات مزعجة من أي نوع في أي من مكونات العين المؤجرة .

٥. أي تسهيلات يسمح بها الطرف الأول أو تأخير أو سكوت من جهته لمدة من الزمن(أقصاها شهر واحد) فلا يترتب عليها حق للطرف الثاني ولا تعتبر موافقة نظاميه على ما وقع منه من مخالفة لشروط العقد.

٦. يحظر على الطرف الثاني إن يضع في العين المؤجرة مواد متفجرة أو غير صحية أو مضرة أو ممنوعة الاقتناء أو من شانها تهديد السلامة مع التقيد بأنظمة الدفاع المدني، وفي حالة حدوث حريق في المعارض يتحمل الطرف الثاني الاضرار الناجمة عن ذلك.

٧. لا يكون الطرف الأول مسئول بأي حال من الأحوال عن أية أضرار أو خسائر أو حرائق قد تحدث من الطرف الثاني / المستأجرين الآخرين أو الغير أو نتيجة لأي ظرف من الظروف القاهرة أو الحوادث المفاجئة أو الأعطال أو لأي سبب من الأسباب التي تخرج عن إرادته أو أي حوادث تحدث للطرف الثاني أو تابعيه أو عملائه أو الغير، وليس على الطرف الأول مسؤولية التامين على العين أو الطرف الثاني أو المستأجرين الآخرين أو على أي من الأشياء التي تخص الطرف الثاني والمستأجرين من قبله وعلى الطرف الثاني مسؤولية التامين على ذلك.

٨. يتعهد الطرف الثاني إن يبلغ الطرف الأول فورا بأي طارئ يطرأ على العين المؤجرة أو بعرضها للخطر ، ويكون متحملا الضرر الذي يلحق بالعين المؤجرة إذا لم يفعل ذلك ، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول الدخول للعين المؤجرة لاتخاذ الاحتياطات لضمان الأمن والسلامة ولإجراء أعمال الإصلاح .

٩. يلتزم المستأجر بعدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها الصادرة من مختلف الجهات ذات العلاقة في المملكة فيما يخص استخدام المأجور مع تحمله لتبعات ذلك طيلة مدة هذا العقد.

١٠. إن كلمة المستأجر أو (الطرف الثاني) أينما وردت في هذا العقد تعني شخص المستأجر ومنسوبيه وذويه وعماله ومقاوليه وعملائه وزبائنه ويعتبر مسئولا تجاه المؤجر عن إخلال أي منهم بالالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

١١. التفسير : إن عناوين الفقرات الواردة في هذا العقد هي فقط لتسهيل الرجوع إلى هذا العقد ولا تشكل جزءاً منه كما إن استخدام صيغة المذكر تنطبق على المؤنث أيضا ، والعكس بالعكس.

١٢. استقلالية النصوص : إذا وجدت أية محكمة أو جهة قضائية مختصة أن أي جزء من هذا العقد باطل أو غير مشروع أو لا صلاحية له ، فإن ذلك الجزء سيعتبر محذوفا من هذا العقد وتظل بقية أجزاء هذا العقد بكامل مفعولها وصلاحيتها طبقاً لأحكامه.

واخيراً: حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها والتقيد بما جاء فيها...والله ولي التوفيق.

ملحق رقم (١)

يلتزم الطرف الأول بالأمور التالية قبل تسليم العين المؤجرة للطرف الثاني :

١. عمل ميزان للأبواب السكريت الخارجية من جميع الجهات .
٢. اصلاح رخام الدرج في جميع العين المؤجرة .
٣. تركيب ابواب اتوماتيك على واجهة المعرض من جميع الجهات وكذلك تركيب زجاج مطابق لمواصفات الدفاع المدني .
٤. اصلاح سيراميك الأرضية لجميع المعرض وفي حالة تعذر الاصلاح يستبدل .
٥. نظافة الفناء الخارجي حول المعرض .
٦. تعديل السقف وازالة النجف .
٧. ازالة جميع المتعلقات من المعرض وتسليمه بشكل نظيف .
٨. تعديل واصلاح جميع ما يحتاجه المعرض من تشطيبات على الجدران او خلافه .
٩. استبدال ابواب السحاب لدورات المياه بأبواب عادية .
١٠. اصلاح دورات المياه واضافة كرسي افرنجي للحمامات الأخرى .
١١. وضع حماية للنوافذ العلوية مطابقة لمواصفات الدفاع المدني .
١٢. تغيير زجاج النوافذ المكسور .
١٣. يلنزم باعطال الدفاع المدني وملاحظاته في المعرض وتنفيذها .
١٤. في حال وجود أي ملاحظات في تمديدات التكييف بعد تركيب المكيفات من تكسير واعادة تمديد يتحملها الطرف الأول .
١٥. يلتزم الطرف الأول بتركيب مصعد بين الدور الأول و الثاني .

الطرف الاول المستثمر المؤجر

الاسم :

التوقيع :

الطرف الثاني المستأجر

الاسم :

التوقيع :